

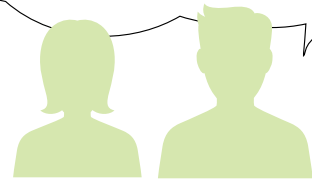
あなたの暮らしのパートナー **ぶぎん税務相談室****第2回 住宅ローン借換えに伴う税金について**

私たち共働き夫婦は、現在住んでいる戸建住宅を5年前に4,500万円で購入した際、預金から私が200万円、妻が100万円、ペアローンを私が2,800万円、妻が1,400万円として購入したため、土地・家屋の所有権は私が3分の2、妻3分の1の共有となっています。

2カ月後に妻が退職するのを機にペアローン（私の残高2,500万円、妻の残高1,250万円）を私の単独ローンに借り換える予定です。税金上どのような問題がありますか。

皆様 こんにちは。

若葉の美しさが目に染みる季節になりました。今月は皆様からいただいた質問の中で一番多かった事例をご紹介します。どうぞご一読ください。



ぶぎん地域経済研究所 顧問税理士

**杉山 秀夫**（関東信越税理士会大宮支部）

**大井賀津子**（関東信越税理士会川越支部）



住宅ローンなど自分の債務を他の人に返済してもらうと、返済してくれた人から債務残高に相当する額の経済的利益を受けたことになり、贈与税の対象となります。

ご質問の場合のように、夫婦がそれぞれの収入に応じて住宅ローンを組んでお互いに保証人となるペアローンを設定した後に、妻のローン残額を含めて夫の単独ローンに借り換えることは、妻のローン残高を夫が無償で引継ぐこととなりますから、妻が自分の債務を夫に返済してもらうことによる経済的利益（ローン残高相当額）が贈与税の対象となります。

ローン借り換え時の妻のローン残高1,250万円から基礎控除額110万円を控除した残額が課税対象額となり、妻が納付する贈与税額は338万円になります。

この場合に、妻のローン残高に見合う自宅の妻の持分を夫に移転すれば、経済的利益を受けたことにならないため贈与税の対象なりません。しかし、妻は自宅の持分をローン残高相当額で夫に売却したことになるため譲渡所得の課税の対象となります。

具体的には、譲渡価額（売却価額）は1,250万円となり、取得費（取得価額1,500万円から

減価償却費相当額を控除した額）を差し引いた額が譲渡益（損）となります。ご質問の場合、土地・建物それぞれの購入額が明らかでないため譲渡損・益のいずれになるか不明ですが、譲渡益が出れば申告と納税が必要です。

また、夫は土地・建物の持分を取得したことになるため不動産取得税、登録免許税の対象となります。

更に、昨年まで適用を受けていた住宅借入金等特別控除の特例については、妻は、ローンがなくなるので特例の適用はありません。

一方、夫は、借換えによりローン残高は増えますが、妻から取得した自宅部分は生計を一にする妻（親族）からの取得なので、特例の対象なりません。一定の要件を満たせば、借り換え後のローン残高全額ではなく、借り換え直前のローン残高に対応する部分のみが特例の対象となります。

ローンを借り換える場合は、贈与税など諸々の税金が関係してきます。どうぞご注意ください。

詳しくお知りになりたい方は、武蔵野銀行各支店の窓口又はぶぎん地域経済研究所へお問い合わせください。